



Inhalt

Ort	01
Willkommen in Obfelden.....	01
Lage.....	03
Überblick.....	07
Wohnen	09
6.001 4.5 Zimmer.....	11
6.002 4.5 Zimmer.....	13
6.101 4.5 Zimmer.....	15
6.102 3.5 Zimmer.....	17
6.201 4.5 Zimmer.....	19
6.202 3.5 Zimmer.....	21
6.301 5.5 Zimmer.....	23
8.001 4.5 Zimmer.....	27
8.002 4.5 Zimmer.....	29
8.101 4.5 Zimmer.....	31
8.102 3.5 Zimmer.....	33
8.201 4.5 Zimmer.....	35
8.202 3.5 Zimmer.....	37
8.301 5.5 Zimmer.....	39
Keller & Einstellhalle.....	43
Weitere Angaben	45
Kurzbaubeschrieb.....	45
Allgemeine Bestimmungen.....	47



Willkommen in Obfelden

Obfelden gehört zum Knonaueramt und liegt idyllisch an der Reuss, dem viertgrössten Fluss der Schweiz. Die Gemeinde grenzt im Süden an den Kanton Zug und im Westen an den Aargau. Hier profitieren Sie von der attraktiven Wohnlage im Grünen und der optimalen Anbindung an die Städte Zürich und Zug.

Wir freuen uns, Ihnen unser Projekt Löttschenrain vorzustellen und nehmen uns auch gerne Zeit für ein persönliches Gespräch mit Ihnen.



immovesta
entwickeln
entwerfen
realisieren

BERATUNG & VERKAUF

Yves Neupert
yves.neupert@immovesta.ch
+41 79 631 16 23

immovesta ag
Zürcherstrasse 27, 5630 Muri AG
www.immovesta.ch



Ansicht in Richtung Nordosten

Lage

Zahlreiche Arbeitsstätten, Restaurants und Einkaufsläden sind im Dorf oder der nahe liegenden Stadt Affoltern am Albis vorhanden. Der Obfelder Dorfmarkt, Volg, ist für den Lebensmitteleinkauf gar während sieben Tagen pro Woche geöffnet. Viele Kultur- und Sportvereine bieten spannende Angebote für alle Altersklassen.

Im Sommer lädt das Freibad zum Geniessen und Verweilen ein. Auch die Reuss bietet sich für den kühlen Badespass sowie ausgiebige Velotouren und lauschige Spaziergänge an.

Schule
10min

Reuss
20min

Einkaufen
15min

Zeitangaben entsprechen Fussweg



Lage

Obfelden verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A4. So erreicht man Zürich und Zug in rund 20 Minuten. Die Fahrt nach Luzern dauert rund 30 Minuten. Auch der öffentliche Verkehr ist via Affoltern am Albis sehr gut erschlossen.

Luzern
30 min

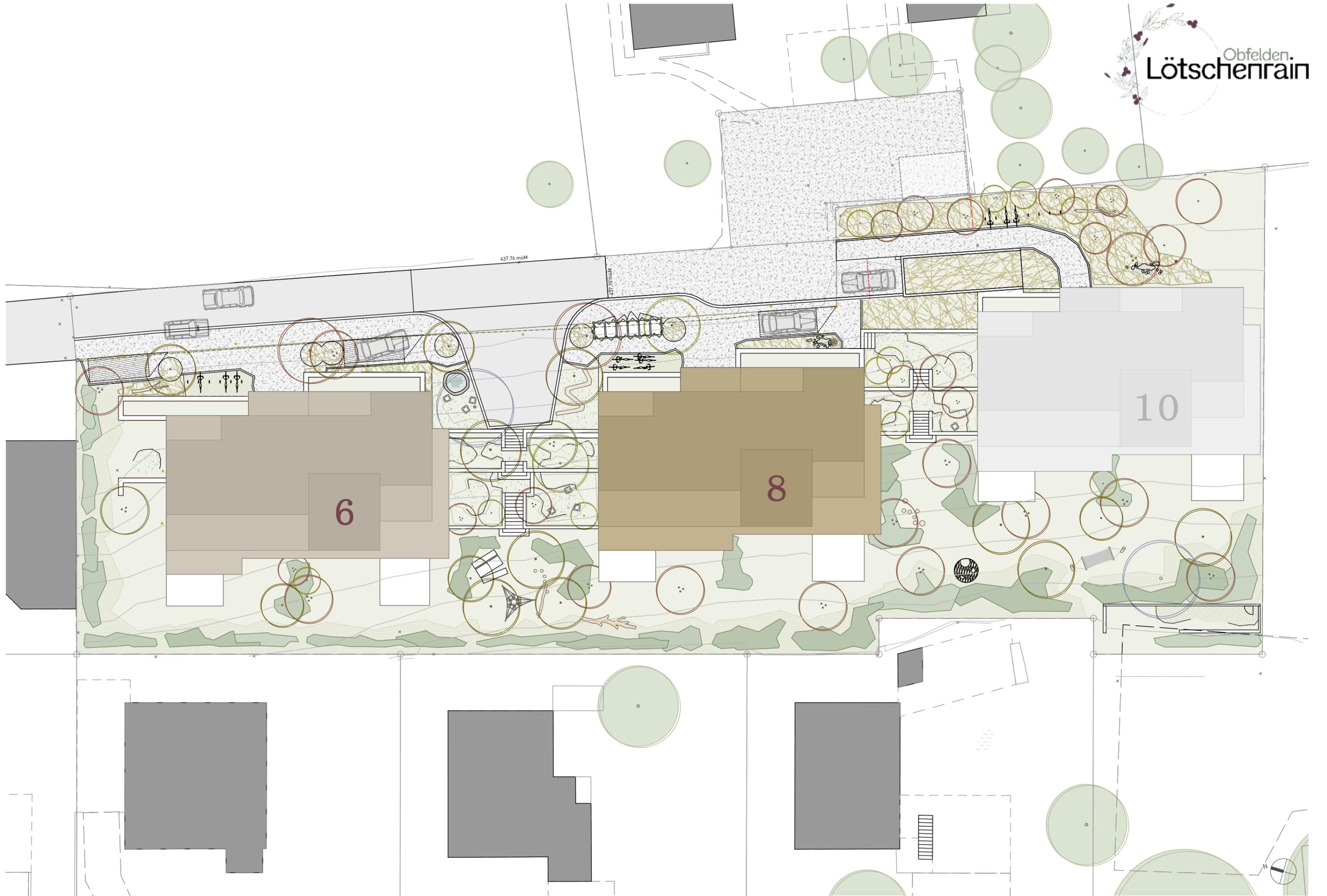
Zug
20 min

Zürich
20 min

Zeitangaben entsprechen Reisedauer MIV



Aussenvisualisierung Haus 6



Wohnen

Die Wohnungen am Lötschenrain bestehen aus 3.5 bis 5.5 Zimmern. Sie überzeugen mit klar gegliederten Grundrissen und attraktivem Bezug zum grünen Aussenraum.

Es erwarten Sie grosszügige Schlafzimmer sowie wohlproportionierte, offene Wohn- und Essbereiche. Die angrenzenden Balkone bzw. Terrassen sorgen für viel Licht im Innern und zusätzlichen Raum zum Geniessen und Verweilen im Freien. Die Wohnungen mit Erdgeschossbezug verfügen über grosse Gartensitzplätze.

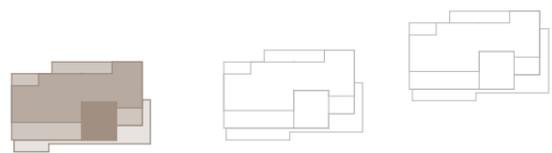
Die Einstellhalle sowie geräumige Kellerräume sorgen für zusätzlichen Komfort.

Am Lötschenrain fühlen Sie sich dank der durchdachten Gestaltung der Grundrisse und der klassischen Materialisierung rundum wohl.



Innenvisualisierung Wohnung 6.101

Haus 6

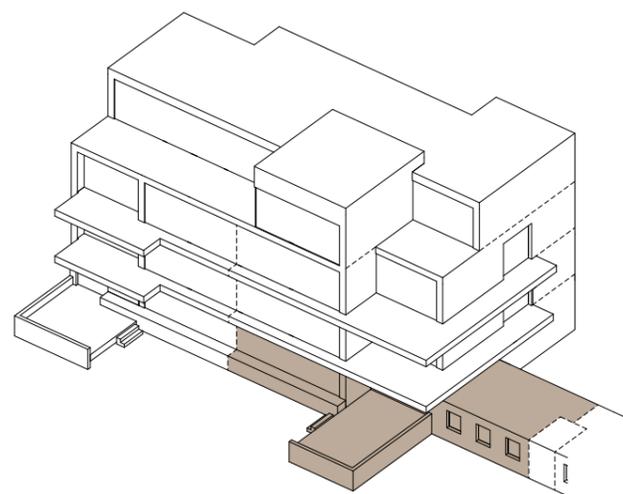


Wohnung 001

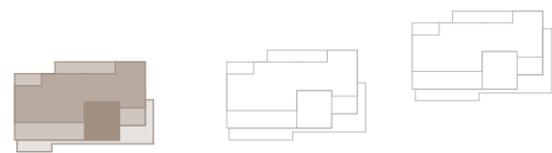
EG

4.5 Zimmer plus

NWF	159.5 m ²
Sitzplatz	30.0 m ²
Garten	55.5 m ²
Keller	12.0 m ²



Haus 6

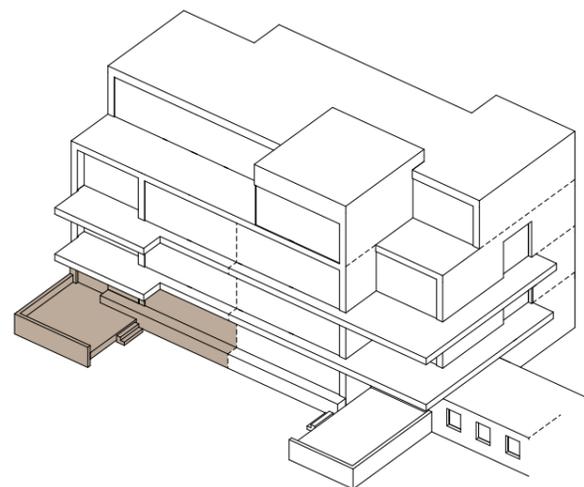


Wohnung 002

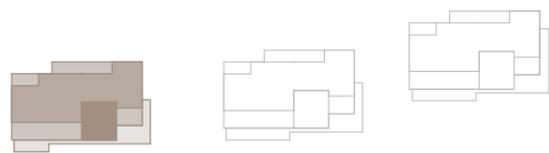
EG

4.5 Zimmer

NWF	129.0 m ²
Sitzplatz	24.5 m ²
Garten	66.5 m ²
Keller	12.0 m ²



Haus 6

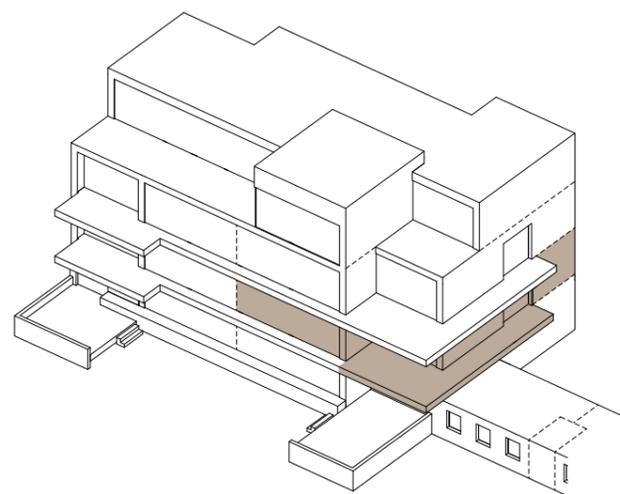


Wohnung 101

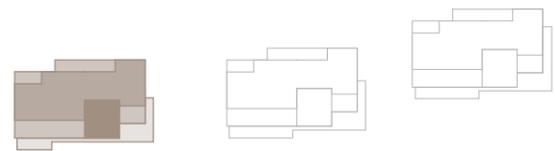
1. OG

4.5 Zimmer

NWF	113.0 m ²
Balkon	28.5 m ²
Garten	17.5 m ²
Keller	12.5 m ²



Haus 6

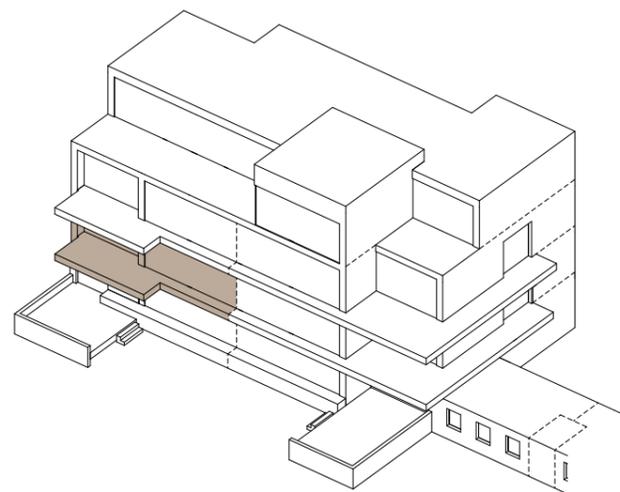


Wohnung 102

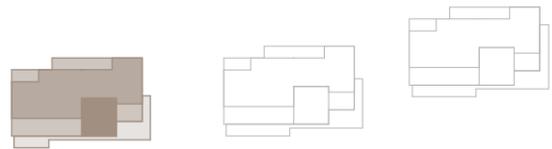
1. OG

3.5 Zimmer

NWF	95.5 m ²
Balkon	17.0 m ²
Garten	19.5 m ²
Keller	13.5 m ²



Haus 6

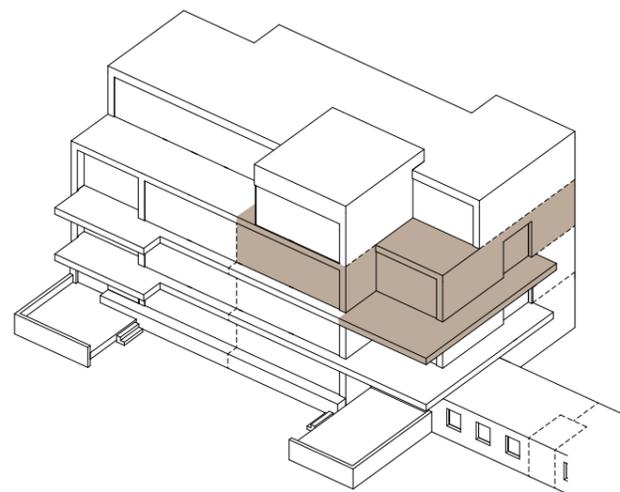


Wohnung 201

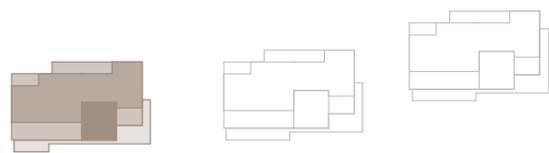
2. OG

4.5 Zimmer

NWF 113.0 m²
 Balkon 33.0 m²
 Keller 12.5 m²



Haus 6

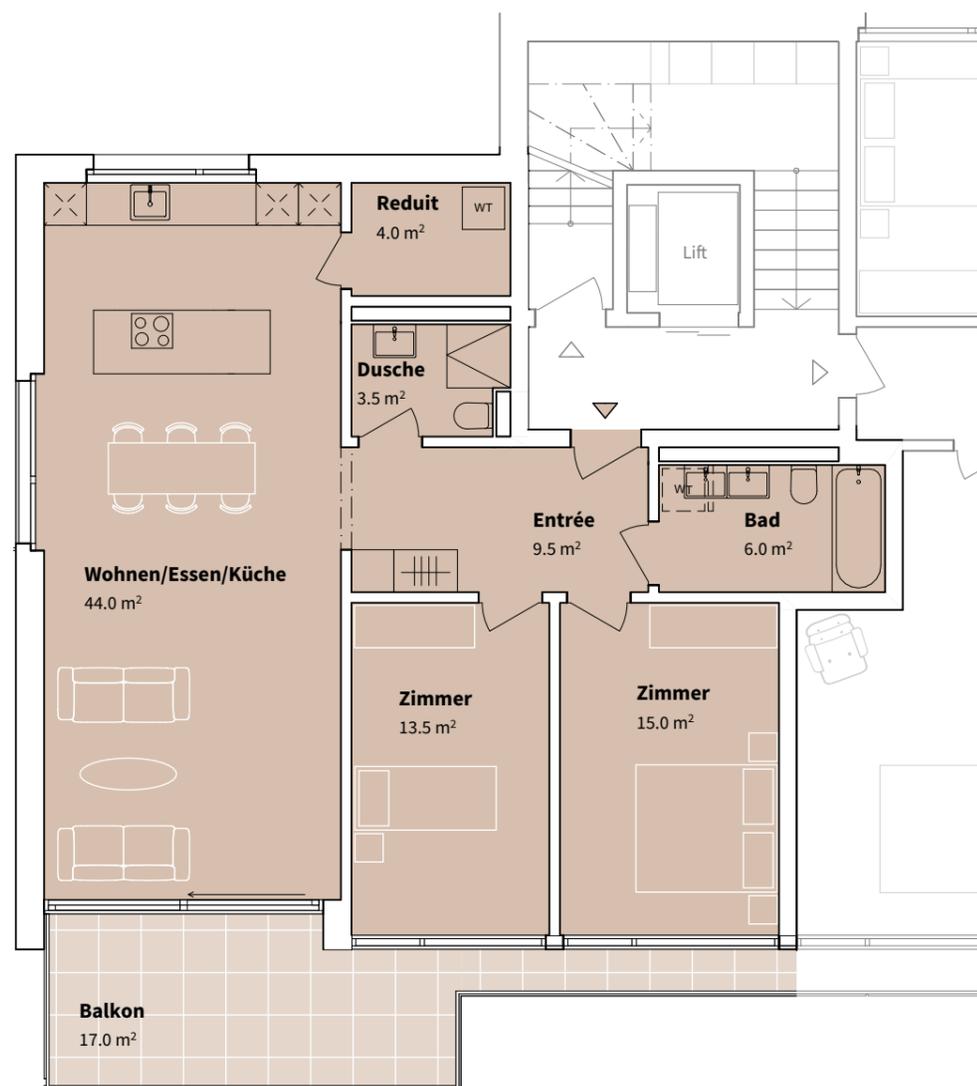
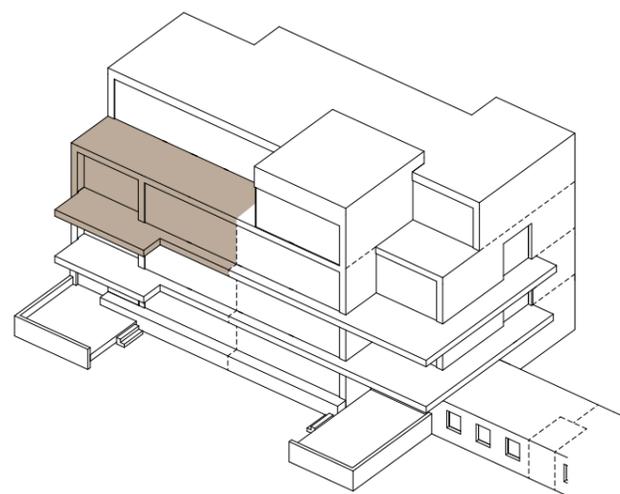


Wohnung 202

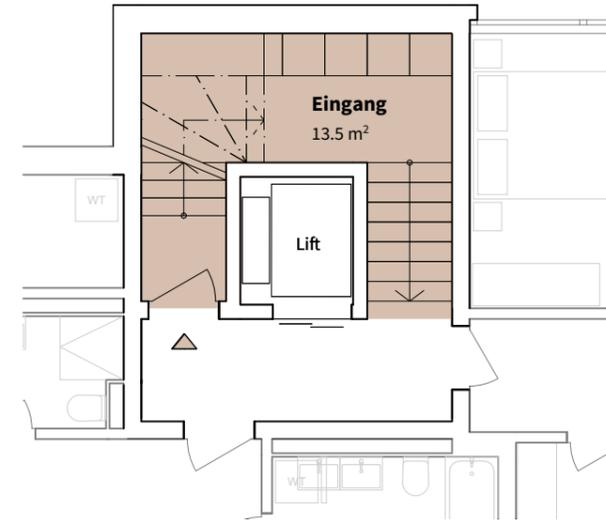
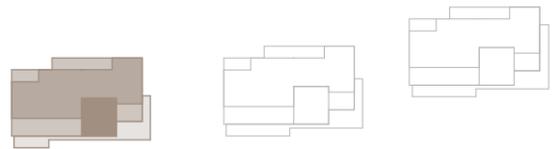
2. OG

3.5 Zimmer

NWF 95.5 m²
Balkon 17.0 m²
Keller 11.5 m²



Haus 6



2. OG

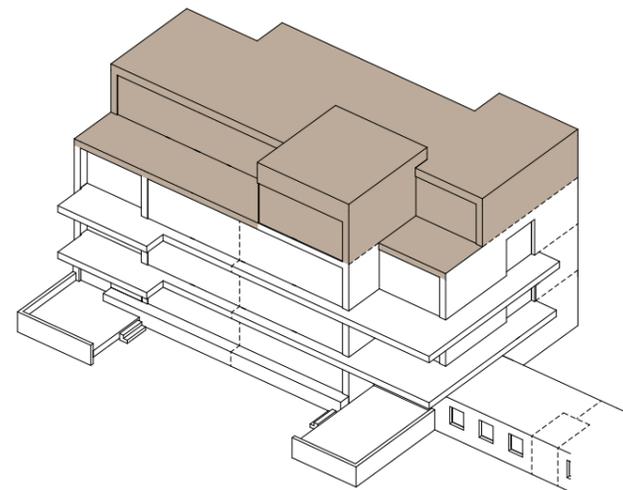
Wohnung 301

2. OG & Attika

5.5 Zimmer

NWF
Terrasse
Keller

169.5 m²
68.0 m²
17.5 m²

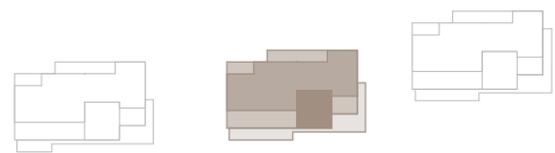


Attika



Innenvisualisierung Wohnung 6.301

Haus 8

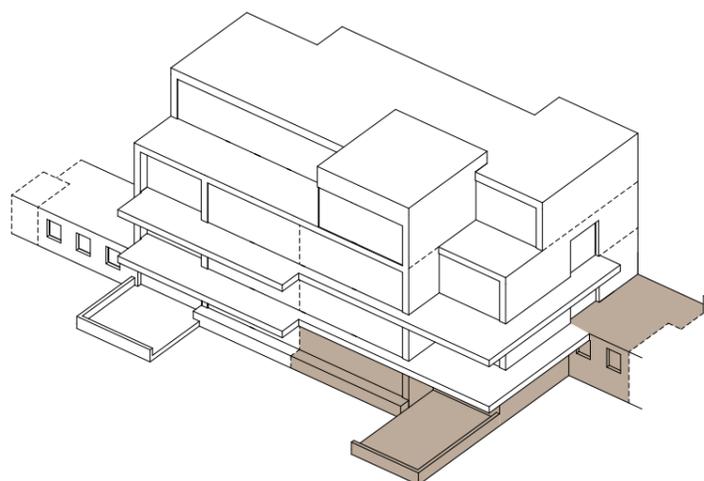


Wohnung 001

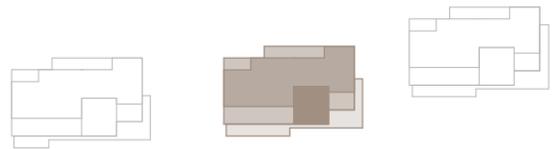
EG

4.5 Zimmer plus

NWF	158.0 m ²
Sitzplatz	31.5 m ²
Garten	66.0 m ²
Keller	10.5 m ²



Haus 8

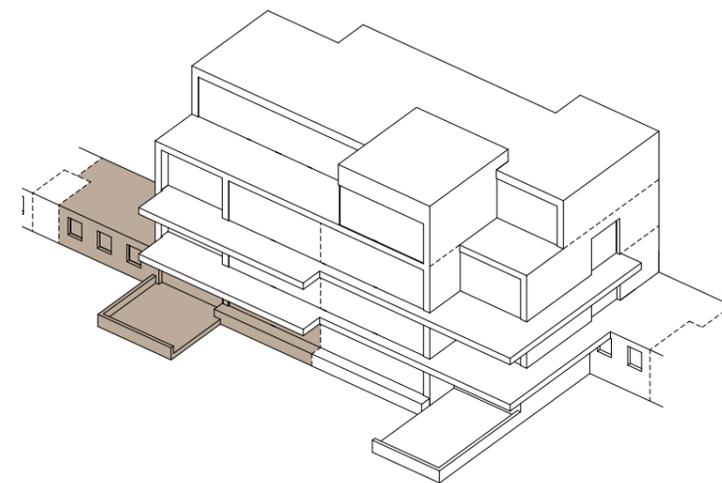


Wohnung 002

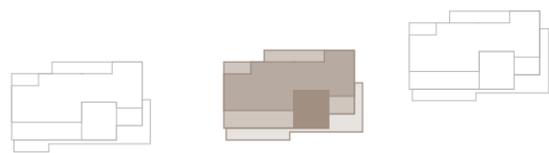
EG

4.5 Zimmer

NWF	130.5 m ²
Sitzplatz	24.5 m ²
Garten	64.5 m ²
Keller	12.0 m ²



Haus 8

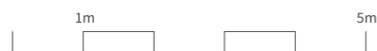
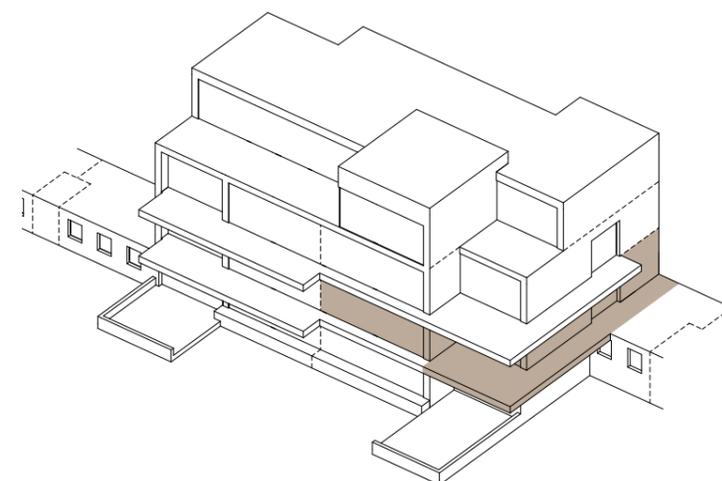


Wohnung 101

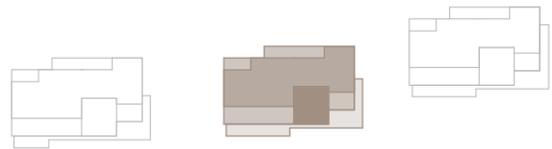
1. OG

4.5 Zimmer

NWF	113.0 m ²
Balkon	30.0 m ²
Garten	14.0 m ²
Keller	12.0 m ²



Haus 8

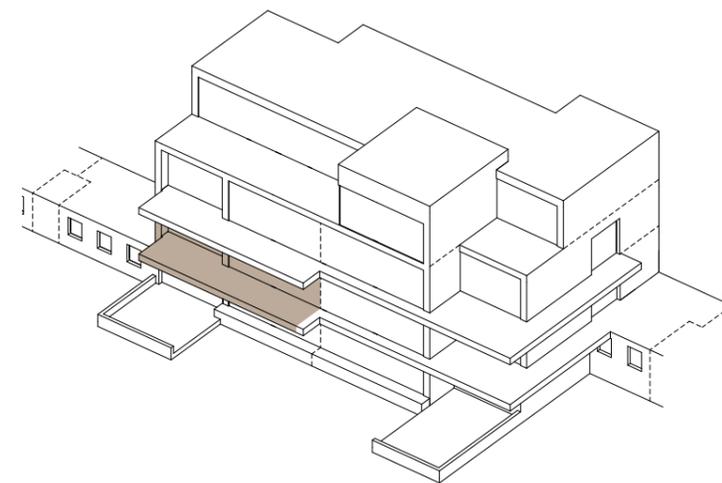
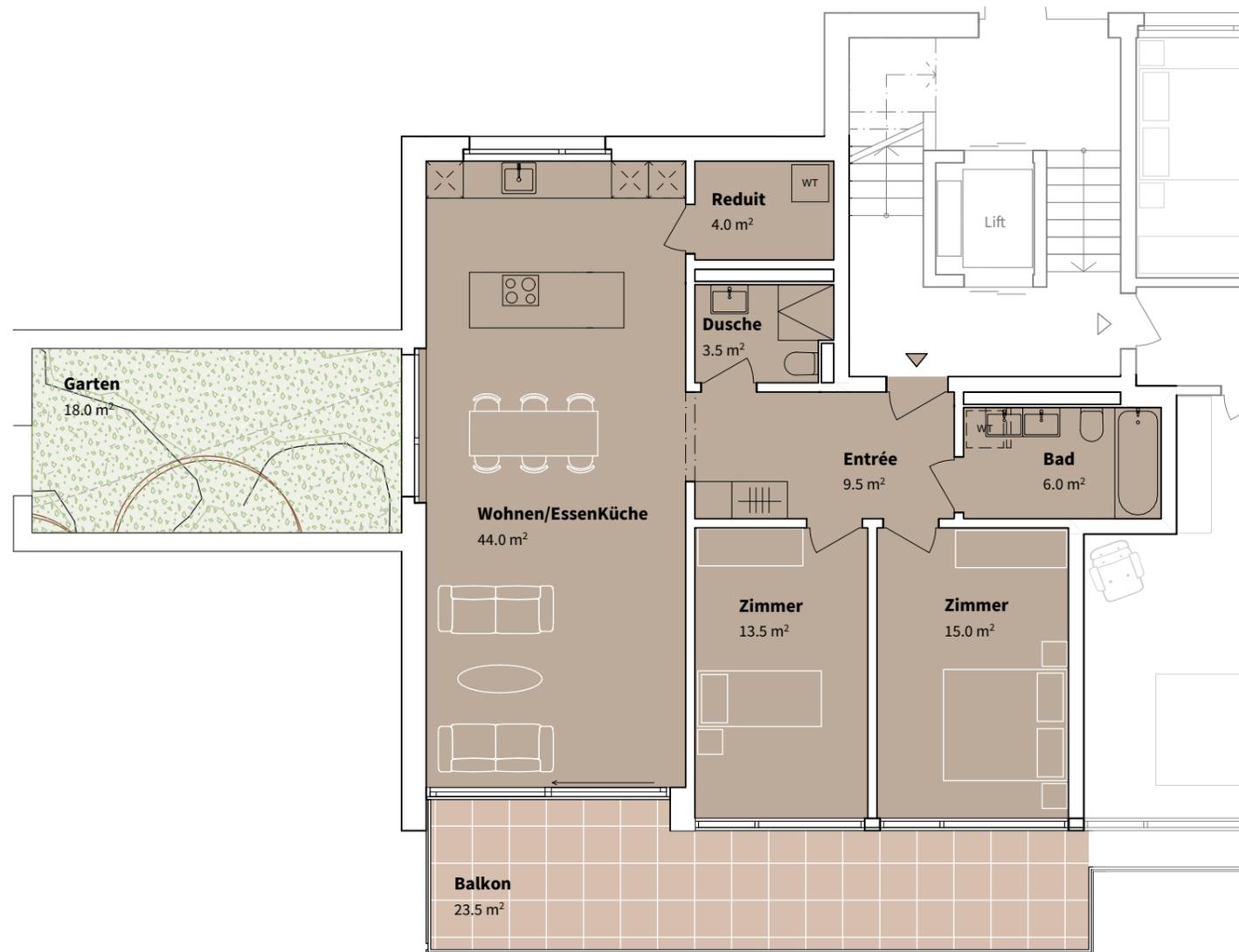


Wohnung 102

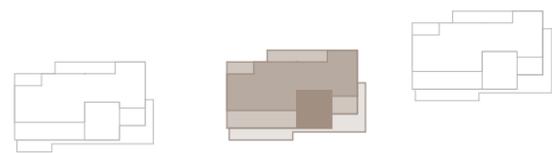
1. OG

3.5 Zimmer

NWF	95.5 m ²
Balkon	23.5 m ²
Garten	18.0 m ²
Keller	12.0 m ²



Haus 8



Wohnung 201

2. OG

4.5 Zimmer

NWF

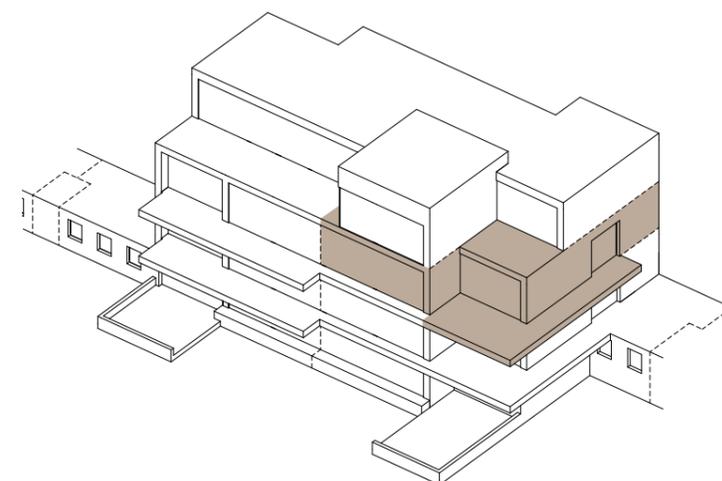
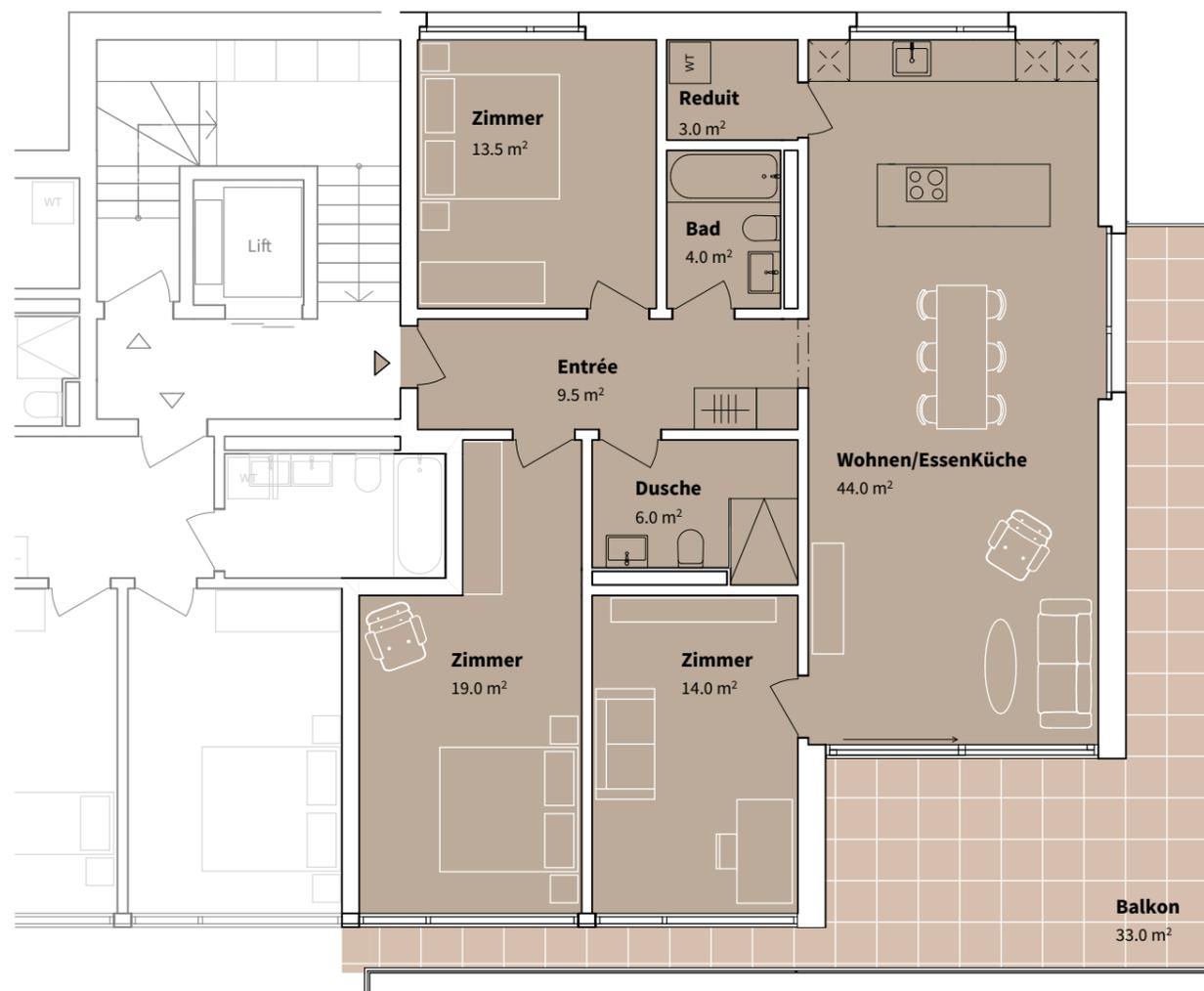
Balkon

Keller

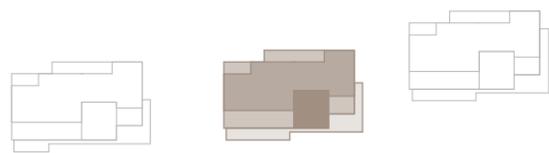
113.0 m²

33.0 m²

12.0 m²



Haus 8



Wohnung 202

2. OG

3.5 Zimmer

NWF

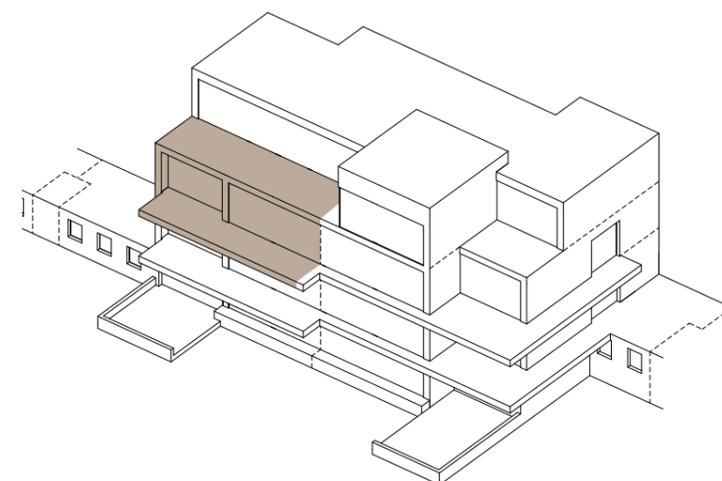
Balkon

Keller

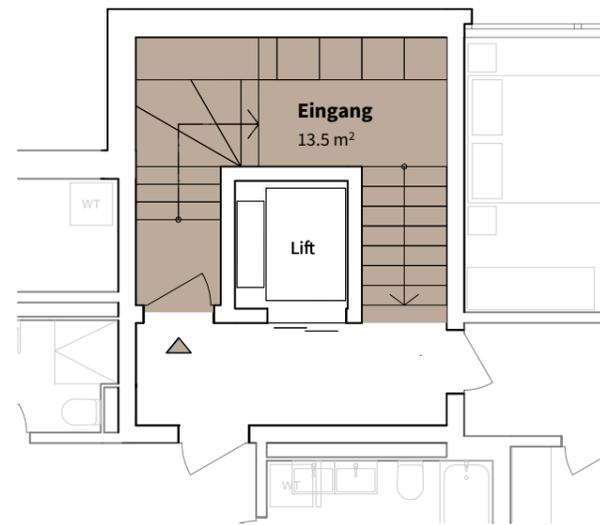
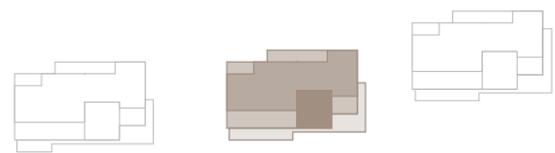
95.5 m²

23.5 m²

13.0 m²



Haus 8



2. OG

Wohnung 301

2. OG & Attika

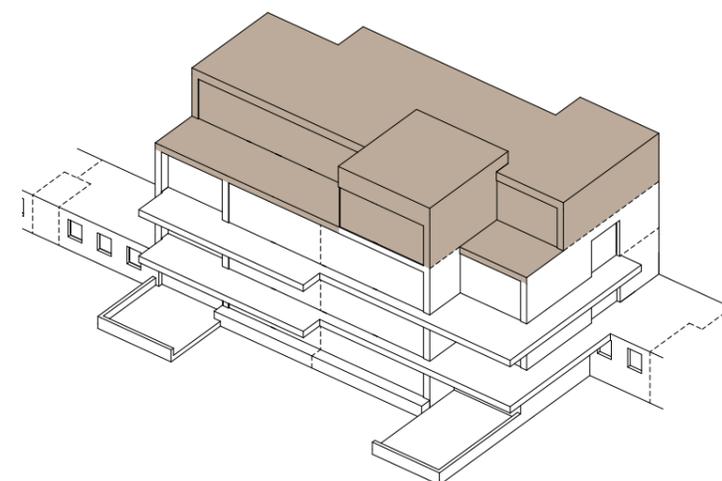
5.5 Zimmer

NWF
Terrasse
Keller

169.5 m²
68.0 m²
13.0 m²

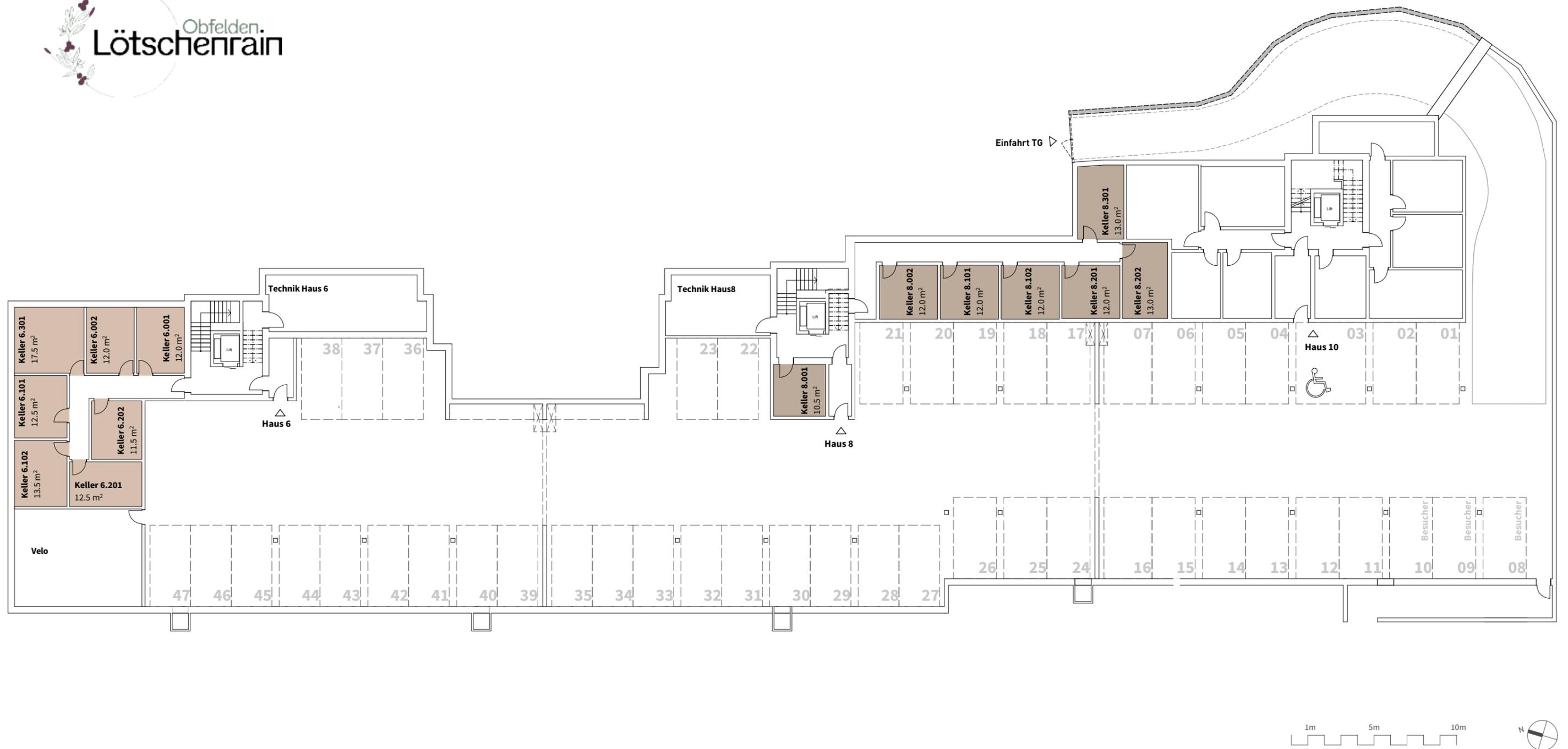


Attika





Visualisierung Badezimmer



Keller & Einstellhalle

Die Einstellhalle liegt im Untergeschoss. Insgesamt sind 47 Einstellplätze verfügbar, wobei drei davon für Besucher vorgesehen sind. Das Parkfeld Nr. 03 ist rollstuhlgerecht gestaltet. Im Aussenbereich sind zusätzlich noch drei Besucherparkplätze vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein grosszügiger Kellerraum zugeteilt. Die Kellerräume befinden sich alle im 1. Untergeschoss und können bequem mit dem Lift erreicht werden.

Kurzbaubeschrieb

1 Decken / Böden / Wände

- Massivbauweise in Beton und Backstein
- Bodenplatte, Geschossdecken und Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Treppenhäuser: Treppenläufe, Zwischenpodest und Liftschacht als vorfabrizierte Betonelemente gem. Angaben Architekt
- Tragende Innenwände und Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton
- Nichttragende Innenwände in Backstein oder als Leichtbau-/ Gipsständerkonstruktion

2 Fassade

- Aussenwärmedämmung mit mehrschichtigem Putz
- Stärke entsprechend Minergievorgaben, jedoch ohne Zertifizierung
- Farben, Körnung und Struktur gem. Angaben Architekt
- Sockel mit Natursteinverkleidung
- Geländer aus Lochblechelementen (Wohnungen 1.OG und 2.OG) resp. Staketten im Attikageschoss

3 Fenster / Fenstertüren

- Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung
- Pro Raum mind. ein Dreh-Kippflügel
- Bei Garten-, Terrassen- und Balkonausgängen aus Wohnbereichen Hebeschiebetüren. In allen übrigen Zimmern bei Terrassenausgängen Flügeltüren.
- Einteilung und Farbe gem. Plänen Architekt

4 Dach

- Flachdach wärmegeklämt
- extensiv begrünt
- Spenglerarbeiten in Metall, gem. Angaben Architekt

5 Aufzugsanlage

- Liftschacht vom Unter- bis zum Attikageschoss
- Rollstuhlgängige Kabine für ca. 8 Personen
- Direkter Liftzugang in Attikawohnungen

6 Türen

- Wohnungseingangstüren aus Holz mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion.
- Innentüren als Stahlzargentüren, Türblatt werklackiert, Drückergarnitur und Rosette mit Einsteckschloss

7 Sonnenschutz

- Verbundraffstoren an Seiten- und Rückfassaden (NW, NO, SO) mit Motorantrieb (Wandtaster)
- Vertikale Stoffstoren an Hauptfassade (SW) mit Motorantrieb (Wandtaster)
- Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit Markisen (Kurbel)
- Farben gem. Angaben Architekt

8 Elektroanlagen

- Stark und Schwachstrom inkl. Unterverteilung
- Pro Raum mind. 1 Lampenstelle und eine Dreifachsteckdose, sowie ein Multimedialehrrohr
- Multimediadose (TV, Radio, Telefon und Internet) im Wohn- / Essbereich sowie im Masterschlafzimmer
- LED-Einbaudeckenspots im Korridor-/ Küchenbereich sowie in den Nasszellen und in den Reduits
- Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen mit geschalteten Einbaudeckenspots und einer Ausensteckdose
- Nebenräume wie Keller mit LED-FL und Steckdosen (teils Aufputz)
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischem Türöffner
- Grundbeleuchtung in Keller-, Technikräumen, allgemeinen Korridoren und Tiefgarage, wo notwendig mit Bewegungsmeldern

9 Heizung

- Umweltfreundliche und zentrale Wärmeerzeugung
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen mit sep. Heizverteilung und Wärmezählung pro Wohnung
- Regulierung über AP-Einzelraumthermostaten
- Allfällig gefangene Räume gemäss Vorschrift und Konzept Haustechnikplaner

10 Sanitäranlagen

- Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren
- In allen Wohnungen bodenbündige Duschen (behindertengerecht) mit Glastrennwänden
- Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- Pro Wohnung eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler
- Jede Wohnung mit separater Kalt- und Warmwasserzählung

11 Kücheneinrichtung

- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Apparaten (Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld mit Tischlüfter, Backofen und Combi-Dampfgarer, Kühl- und Gefrierschrank, flächenbündiges Unterbaubecken)
- Möbelfronten (grifflos) mit Kunstharz belegt, Arbeitsflächen und Rückwände mit Quarzkompositabdeckung
- Farbe gem. Angaben Architekt resp. nach eigenen Vorstellungen

12 Schreinerarbeiten

- Alle Wohnungen verfügen über eine Einbaugarde-robe im Entrée, Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen wie bei den Küchen

13 Gips- und Malerarbeiten

- Wände und Decken mit Weissputz
- Wände und Decken in Kellerräumen und Garage roh oder gestrichen gem. Angaben Architekt
- Vorhangschienen gem. Plänen Architekt

14 Boden- / Wandbeläge

- Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche, Entrée und Reduit)
- Keramische Boden- und Wandplatten in den Nasszellen, Wandplatten nur im Apparatebereich bis auf ca. 1.20m resp. im Duschbereich raumhoch
- Balkone, Terrassen und Sitzplätze mit Zementplatten oder Belag aus Holzverbundsystem
- Tiefgarage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonbelag
- Räume im Untergeschoss mit Zementüberzug

15 Umgebung

- Grünflächen und Bepflanzung gem. Konzept Landschaftsarchitekt
- Beleuchtung gem. Angaben Architekt resp. Elektroplaner
- Besucherparkplätze und Veloabstellplätze gem. Plan Architekt

16 Individuelle Anpassungen

- Passen Sie Ihr Eigenheim Ihren persönlichen Vorstellungen an. Ob Boden-, Wand- oder Deckenbeläge, ob Material und Farbe Ihrer Badezimmerplatten. Vieles ist möglich! Im Innenausbau kommen hochwertige Materialien zur Anwendung. Zusammen mit den Handwerkern sorgen wir dafür, dass beim Einzug alles Ihren Vorstellungen entspricht.

Allgemeine Bestimmungen

Bezug

Ab Frühjahr 2024

Finanzierung

Die Finanzierung kann nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Die Bauherrschaft hat Kreditgeber-Adressen, welche das Projekt kennen und finanzieren.

Reservation

Reservationsgebühr von CHF 30'000 anlässlich der Unterzeichnung des Reservationsvertrages.

Kaufabwicklung

Anzahlung von 30% des Kaufpreises für Landanteil und Vorleistungen anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages / der Eigentumsübertragung. Restbetrag wird mittels Baufortschrittszahlungen gemäss Kaufvertrag abgewickelt. Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen über die gesamte Kaufabwicklung ist bei der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beinhaltet alle Arbeiten und Lieferungen, inkl. Miteigentumsanteil am Land, Umgebungsarbeiten, Anschlussgebühren sowie Honorare, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Baute gemäss Baubeschrieb erforderlich sind.

Käuferwünsche

Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau sind im Kaufpreis nicht inbegriffen und werden nach Aufwand verrechnet zuzüglich GU-Zuschlag von 15%. Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Innenarchitektur

Materialien, Farben, Stoffe und Möbel verleihen einer Wohnung Charakter und sollen ein Ambiente schaffen, in welchem Sie sich zu Hause fühlen. Hier können wir Ihnen Unterstützung bieten: Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Knowhow bei der Auswahl der Küche, der Bäder oder der Wand- und Bodenbeläge unterstützend zur Seite. Gerne erarbeiten wir Ihnen auch ein Einrichtungs- / Möblierungskonzept, abgestimmt auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen, sei es für einzelne Bereiche oder die ganze Wohnung. Mehr über die verschiedenen Optionen erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch.

Nettowohnfläche

Der Begriff Nettowohnfläche (NWF) wurde durch die ErstellerIn definiert. Die weiteren Begriffe richten sich nach der Norm 416 des Schweizerischen Ingenieur und Architektenverbands (sia).

Schwellenlose Türöffnungen und bodenebene Fensternischen werden dabei der Nettogeschossfläche (NGF) zugewiesen (vgl. Ziff. 2.2) und nichttragende Konstruktionsflächen (Ziff. 2.2.2, KFN) den angrenzenden Räumen hälftig hinzugerechnet.

Die als „ Nettowohnfläche “ ausgewiesenen Flächenangaben beinhalten die, dem Wohnen zugewiesene Hauptnutzfläche (Ziff. 2.1.1.1, HNF), die Konstruktionsfläche nichttragend, einen Teil der Nebennutzfläche (Ziff. 2.1.1.2, NNF) und, bei einer exklusiv zur Verfügung stehenden Nutzung, die entsprechende Verkehrsfläche (Ziff. 2.1.2, VF). Nicht eingerechnet werden Nebennutzflächen, welche nicht direkt und exklusiv von der Wohnung aus zugänglich sind (z.B. gemeinsame Einstellhalle, Keller im UG), ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen (z.B. Kaltwintergarten) oder über keinen minimalen Ausbaustandard (z.B. kein Grundputz) verfügen.

Im Rahmen der Ausführung kann es konstruktionsbedingt zu geringfügigen Anpassungen der Flächen kommen.

Aussenfläche

Die Aussenfläche AF ist die gesamte Fläche im Aussenbereich, an der ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen (Sitzplätze inkl. Gartenanteil, Balkone und Terrassen).

Vorbehalt

Das Projekt ist bewilligt (Rechtskraft ausstehend), kann aber möglicherweise aufgrund von Auflagen oder anderen Gründen noch angepasst werden. Bei den abgebildeten Visualisierungen wurden teilweise eigenständige Annahmen des beauftragten Visualisierungsunternehmens getroffen. Die effektive Ausführung kann aus den vorgenannten Gründen von dieser Dokumentation abweichen. Aus Angaben in Plänen, Visualisierungen und Materialisierungen sowie zu Preisen in dieser Verkaufsdokumentation können zu keinem Zeitpunkt Ansprüche geltend gemacht werden. Verbindlich sind einzig die notariell beurkundeten Verträge, Abreden, Ausführungen und Pläne.



www.loetschenrain.ch

immovesta ag | Weberstrasse 4 | 8004 Zürich **immovesta**
immovesta ag | Zürcherstrasse 27 | 5630 Muri **entwickeln**
+41 44 279 75 75 | info@immovesta.ch **entwerfen**
www.immovesta.ch **realisieren**